

Besiktningsprotokoll

Anticimex Försäkringsbesiktning i samarbete med Fastighetsbyrån



Fastighetsuppgifter

Fastighetsbeteckning: Visbybergbetningen 1:12	
Fastighetsadress: Lummelundsväg 53	
Postnummer: 621 41	Ort: Visby

Anticimex uppgifter

Besiktningsdatum: 2025-05-12	Protokollnummer: 68993972
Temperatur: 10 °C	Väderlek: Klart
Tekniker: Karl Gottberg	
E-post: karl.gottberg@anticimex.se	
Kontor: Kalmar	
Närvarande: Fastighetsägare	



Försäkringsbesiktning



Besiktningsteknikerns reflektion

Noteringar som besiktningsteknikern särskilt vill påtala:

1½-plansvilla från 1930. Sprickor finns i tegelfasaden. Den mindre råkällaren uppvisar tecken på för höga fuktvärden. Våtrum på övre plan är äldre. I övrigt rekommenderas det att förbättra allmänventilationen.

Som köpare till denna fastighet är det viktigt att ta del av hela protokollet, samt att säkerställa att man förstått innebörden av det som står skrivet. Har man som köpare inte deltagit vid besiktningen rekommenderar jag att en besiktningsgenomgång görs.

Har du som köpare/intressent någon fråga på det som står i protokollet går det bra att kontakta mig:

070 108 84 07
karl.gottberg@anticimex.se

68993972



Försäkringsbesiktning

Besiktningens graderingar



Inget att notera

Denna symbol används då besiktningsteknikern inte ser några avvikelser i utrymmet eller byggnadsdelen.



Mindre brister

Denna symbol används då besiktningsteknikern gör en notering om mindre brister som inte bedöms ha lett till allvarligare skador. Bristerna eller skadorna bedöms inte heller behöva fördjupad undersökning. Symbolen kan även användas då teknikern ger allmän information om huset eller en viss byggnadsdel, om en utförd åtgärd eller teknisk lösning i huset.



Risk för skador

Denna symbol innebär att besiktningsteknikern med sin allmänna kunskap om svagheter i en viss konstruktion eller om andra förhållanden bedömer att det finns risk för skador. Omdömet ges för fel och brister som ännu inte lett till skada. Omdömet kan också omfatta erfarenhetsmässigt kända risker med vissa konstruktioner eller ett visst förhållande som kan dölja befintliga skador som inte upptäcktes vid besiktningstillfället. Om teknikern har gjort en bedömning att det föreligger en risk för skada så kommer teknikern inte för samma risk att lämna en rekommendation om fördjupad undersökning.



Fördjupad undersökning rekommenderas

Denna symbol betyder att besiktningsteknikern har upptäckt brister, fel eller skada som bör undersökas vidare för att fastställa orsak och omfattning. En sådan fördjupad undersökning ingår inte i besiktningen.



Förslag på åtgärder

Vid fel och skador där besiktningsteknikern bedömer att det inte är nödvändigt med en fördjupad undersökning kan besiktningsteknikern lämna förslag på åtgärder. Observera att förslag på åtgärder avser typiska åtgärder och inte är någon garanti för att bristen åtgärdas i det enskilda fallet.



Obesiktig byggnadsdel

Denna symbol visar att besiktningsteknikern inte har kunnat besiktiga en eller flera byggnadsdelar. Dessa bör besiktigas. Exempel är tak där en säker uppstigningsanordning saknas eller tak som är snötäckta eller hala. Vindar och krypgrunder där inspektionsluckor saknas eller rum som är belamrade med saker kan också omöjliggöra en fullständig besiktning.



Försäkringsbesiktning



Byggnadsbeskrivning Bostadsbyggnad

Byggnadsår: 1930	Fönster: 2-glas kopplade fönster och isolerglasfönster
Ombyggnad/Tillbyggnad: 1975	Ventilation: Självdreg
Hustyp, antal våningar: Villa, 1½-plan	Värmesystem: Bergvärmepump
Taktyp, takbeläggning: Sadeltak, råspont, underlagspapp, läkt och betongpannor. Låglutande tak med falsad plåt	Grundkonstruktion: Krypgrund, källare och betongplatta på mark
Stomme, material: Trä	Terrängförhållanden: Trädgårdstomt
Fasad: Tegel (Mexitegel) och stående träpanel	Garage: Garage finns inte

Övrigt:

Bostadsbyggnaden ingick i besiktningsuppdraget. Huset var möblerat och i drift vid besiktningstillfället (el, vatten och värme påslaget).

68993972



Försäkringsbesiktning

Besiktningsutlåtande

1. Insamling av upplysningar och handlingar

Fastighetstekniska uppgifter relevanta för besiktningen lämnades muntligen och skriftligen av fastighetsägare:

- 1975 Om- och tillbyggnad färdigställdes.
- 1988 En av takkuporna byggdes.
- 1997 Kök med burspråk byggdes.
- 2019 Nytt golvsystem med golvvärme i vardagsrum. Ombyggnad pga läckage från golvvärme (försäkringsärendet).
- 2019 Ny elcentral.
- 2019 Nya vitvaror (kyl, frys, diskmaskin och tvättmaskin).
- 2019 Altan togs bort. Betongplatta med underliggande isolering gjöts.
- 2021 Stående träpanel kring takkupor byttes ut.
- 2024/2025 Ny bergvärmepump.
- 2024/2025 Dusch/WC och tvättstuga på entréplan renoverades. Våtrumsintyg finns.
- 2024/2025 Tilläggsisolering ytterväggar vid badrum och tvättstuga.

Övrigt:

- Kommunalt V/A.
- Öppen spis godkänd att elda i.
- Fiber (Internet) finns indraget.

2. Besiktning, analys av risker samt rekommendationer om fördjupande undersökningar

Utvändigt / Markförhållanden



Träd finns nära hus.

Träd riskerar att falla på huset och/eller träd vars grenverk tar i huset riskerar att skada byggnaden vid storm. Vidare kan trädets rötter med tiden skada husets grund samt eventuella rör och ledningar i mark.

För att minska riskerna undersök möjligheten att ta ned/gallra träd närmast huset.



Växtlighet finns i anslutning till huset.

Växter som växer nära husväggar kan hålla fukt mot fasaden, särskilt om det är stora eller täta växter, vilket kan leda till fuktnrelaterade skador. Större växters rötter kan orsaka fysiska skador på grunden och eventuella rör i mark. Rötterna kan även påverka hur vatten rör sig kring huset vilket med tiden kan leda till både strukturella och fuktnrelaterade skador.

Området närmast huset rekommenderas att vara fritt från växtlighet.



68993972



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sockel



Enstaka mindre sprickor finns i sockel.

Dessa bedöms inte ha lett till bakomliggande skador.



Utvändigt / Fasad



Sprickor finns i tegelfasaden.

Skalmurar av tegel står fritt framför den bärande träkonstruktionen, med en luftspalt bakom. De är infästa i konstruktionen med kramlor (fästen) av stål som är placerade med någon meters mellanrum. Dagens kramlor är rostfria och håller bättre, men äldre kramlor är inte rostskyddade.

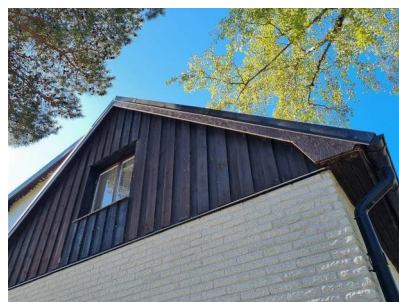
En skalmur av tegel är inte armerad överallt utan endast på särskilt känsliga ställen. Till exempel finns det ofta armering ovanför fönster och dörröppningar, men armering kan även finnas mitt på fasaden för att förstärka skalmuren på ställen där ytan är för stor för att klara av vindlaster utan armering, samt i vissa svaga snitt där skalmuren behöver förstärkas för att klara sättningar eller temperaturrörelser utan att spricka.

Det rekommenderas att kontrollera orsak och omfattning så att rätt eventuella åtgärder kan utföras efter behov.



Fasadpanel och takets träkonstruktioner är i begynnande behov av målning/underhåll. Avser ej ny träpanel kring takkupor.

Fasadbeklädnad och träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.



Utvändigt / Dörrar



Inget att notera.

68993972



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Fönster



Äldre fönster är i behov av målning/underhåll.

Fönsterbågar och fönsterkarmar där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga.

För att öka livslängden på äldre fönster rekommenderas målning och underhåll.



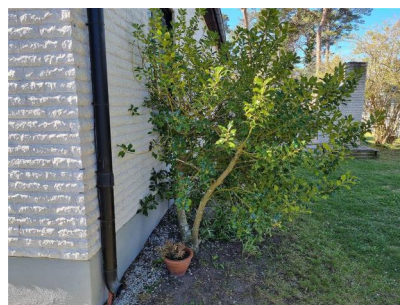
Utvändigt / Hängrännor / Stuprör



Stuprör avslutas nära husliv.

Stuprör som avslutas intill husliv (ovan mark) kan medföra en ökad fuktbelastning på grundkonstruktionerna med fuktrelaterade skador som följd.

Tillse att vatten från takavvattningen leds bort från huset (alternativt kopplas till eventuell markledning för dagvatten).



Utvändigt / Tak



Sadeltaket med betongpannor bedöms vara äldre och har överskridit tiden sin förväntade tekniska livslängd.

Detta betyder nödvändigtvis inte att taket som helhet inte fungerar men man ska känna till att delar av takets funktioner med tiden kan ha blivit nedsatta. Om ett tak underhålls kan det hålla betydligt längre än förväntad teknisk livslängd.



68993972



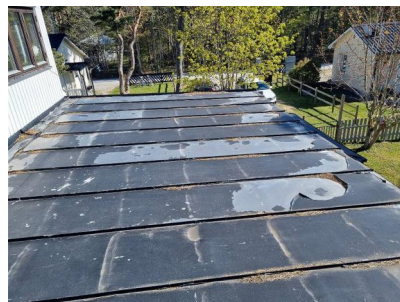
Försäkringsbesiktning



Färgsläpp finns på det låglutande taket av falsad plåt.

Färgskiktet fungerar som ett skydd. Risk för korrosion (blå rost) vilket med tiden kan leda till läckage.

Det rekommenderas att måla om taket.



Utvändigt / Vind



Vindsutrymmet saknar landgångar.

Vindsutrymmet kunde inte besiktas i sin helhet eftersom landgångar saknades. Vinden besiktades från vindsluckan.



Vindsluckan är otät.

Risk finns att varm och fuktig inomhusluft tränger upp till vinden den kalla årstiden och kondenserar mot det kalla underlagstaket. Detta ökar risken för mikrobiell tillväxt samt andra fukterelaterade skador. Vidare leder den otäta dörren till ökade driftkostnader.

Täta runt om vindsluckan (med t ex fönsterlister av silikon).



Vid kontroll av vinden uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och en normal lukt upplevdes. Inga tecken på mikrobiell påväxt (mögel) kunde noteras.

Fuktkvoten i underlagstak/takbjälkar uppmättes till 8 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot på 17 %.

Fuktkvotmätning utförs främst för att kontrollera om fuktig varm inomhusluft har läckt upp till vinden under den kalla årstiden och kondenserat ut fukten mot det kalla underlagstaket, vilket kan innebära förutsättningar för mikrobiell påväxt. Observera att under den varmare årstiden torkar vindsutrymmet snabbt upp när solen lyser mot taket.



68993972



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Sidovindar



Vindsutrymmena saknar luckor.

Vindsutrymmena har inte kunnat besiktas eftersom inspektionsluckor inte finns.

Det tillhör dock inte vanligheterna att dessa mindre vindsutrymmen i äldre hus har inspektionsluckor. Finns det tekniska installationer eller system i utrymmena som kan behöva inspekteras bör det däremot finnas inspektionsluckor.

Utvändigt / Balkong



Förberett för balkong. Balkongdörr ut till plåttak finns.

Ej besiktat som balkong.

Hänvisning sker till text Utvändigt/Tak.

Utvändigt / Entré framsida



Inget övrigt att notera.



Utvändigt / Entré baksida



Entréns räcken är i behov av målning/underhåll.

Utvändiga träkonstruktioner där målningsbehov finns riskerar att få fukt- och rötskador på grund av sämre vattenavvisande förmåga. För att öka livslängden rekommenderas målning och underhåll.



68993972

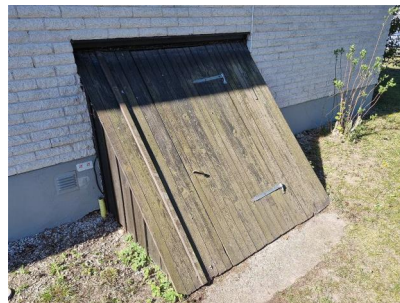


Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Källargrund

Mindre råkällare med ingång utifrån.

Utrymmen som teknikrum och matkällare.



Källarentré under marknivå saknar markbrunn framför dörr.

Detta kan innebära en ökad fuktbelastning mot dörrkonstruktion och källare med risk för fuktrelaterade skador. Observera att huset står direkt på stengrunden och att det därför inte kan ha varit möjligt att installera en markbrunn.



Fuktig källare.

- Rostangrepp finns på installationer med plåt/metall.

Detta är ett tecken på att det finns tidpunkter på året då klimatet i källaren är för fuktigt. Risk finns att installationerna kan ta skada.

- Trädetaljer i kontakt med betonggolv och källaryttervägg.

Trädetaljer kan via kapillärkraft bli fuktiga vilket kan leda till fuktskador och dålig lukt. Vid misstanke om detta bör dessa delar tas bort, skyddas från direktkontakt mot betonggolv och källarytterväggar eller bytas ut till mer fukttåliga konstruktioner.

- Golvbrunn finns inte i utrymmet.

I denna typ av utrymme bör en golvbrunn finnas. Avsaknaden utgör en ökad risk för fuktskador i omkringliggande konstruktioner/installationer vid ett eventuellt läckage. Observera att huset står direkt på stengrunden och att det därför inte kan ha varit möjligt att installera en golvbrunn.

Det rekommenderas att installera en avfuktare av typ adsorptionsavfuktare i utrymmet. I övrigt se text Utvändigt/Markförhållanden och text Utvändigt/Hängrännor/Stuprör.



68993972



Försäkringsbesiktning

Utvändigt / Krypgrund



Vid kontroll av konstruktionen i krypgrund uppmättes fuktvärden under kritisk fuktnivå för mikrobiell tillväxt och normal lukt upplevdes.

En krypgrund är en så kallad riskkonstruktion (därför markerat med en risksymbol). Golvbjälklaget ovan den uteluftsventilerade krypgrunden riskerar att drabbas av fuktskador på grund av naturlig fuktpåverkan. Detta kan i sin tur leda till mikrobiella skador (angrepp av mikroorganismer) som kan leda till att mikrobiell lukt sprids till boendemiljön.

Fuktkvoten uppmättes till 9 %. Det finns risk för mikrobiell tillväxt om den relativa fuktigheten i den omgivande luften är över 75 %. I furuvirke motsvarar det en fuktkvot på 17 %.

Observera att tillståndet i en krypgrund är årstidsberoende. Det rekommenderas därför att gå ner några gånger på år för att se om det skett några förändringar. Ett alternativ till detta kan vara att installera en trådlös fuktgivare.



Hela huset / Allmänt



Friskluftsintag finns ej i sov- och vistelserum.

Självdrag fungerar ofta inte optimalt i äldre hus, särskilt när de genomgått förändringar som att byta uppvärmningssystem (till bergvärmepump). Ett självdragssystem bygger på att varm luft stiger (med hjälp av en varm murstock) och skapar ett undertryck som drar in kallare luft genom husets otätheter. Friskluftsventiler ger ett mer kontrollerat flöde av frisk luft in i huset, vilket hjälper till att bibehålla en jämn och effektiv ventilation. Detta kan minska risken för eventuella fuktproblem, mögel och dålig inomhusluft.

För ett bättre inomhusklimat och för att undvika fuktrelaterade skador på husets konstruktioner rekommenderas det att komplettera med reglerbara friskluftsintag i sov- och vistelserum.



Brister finns i husets elinstallation.

Eldledning till ett och samma utrymme är kopplad till olika elcentraler. Gäller flera utrymmen.

68993972



Försäkringsbesiktning



Elcentral vid trappa har jordfelsbrytare.



Elcentral i källare har ej jordfelsbrytare.

Det finns inget krav att hus byggda före år 2000 ska ha jordfelsbrytare. Jordfelsbrytaren minskar dock risken för personskador och brand orsakade av elanläggningen.

Observera att eventuella senare tillkomna elinstallationer ska ha en jordfelsbrytare.

I övrigt se text Utvändigt/Källargrund gällande installationer i fuktig miljö.



Funktionskontroll av jordade eluttag.

Vid stickprovskontroll av jordade eluttag i utrymmen med vatten och/eller golv av klinker/betong noterades inga avvikelser.



Kontroll av konstruktion inte utförd.

Kontroll av konstruktion med fuktmätning av golvkonstruktion på husgrund med betongplatta är inte utförd.

Pga vattenburen golvvärme var det inte möjligt med provborrhål genom golvet. Enligt lämnade uppgifter ska dock konstruktionen idag vara en fuktsäker konstruktion.

Entréplan / Entréhall/Hall



Golvvärmefördelare finns i oskyddad vägg.

Idag med dagens branschregler är det krav på att installationerna ska finnas i ett fördelarskåp med vattentät botten och läckageindikering (skvallerrör).

Endast markerat som en mindre brist då det vid tidpunkten för installationens uppförande inte var något krav (1992).



68993972



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Förråd



Golvvärmefördelare till dusch/WC och tvättstuga finns i utrymmet (2024).

Fördelarskåp med vattentät botten och läckageindikator finns.

I övrigt inget att notera.

Entréplan / Dusch/Toalett

Utrymme renoverat 2024. Våtrumsintyg finns.



Fuktindikering i utrymmet gav inga förhöjda fuktindikationer.

I övrigt inget att notera.

Entréplan / Tvättstuga

Utrymme renoverat 2024. Våtrumsintyg finns.



Inget att notera.

Entréplan / Kök



Golvvärmefördelare finns i oskyddat utrymme.

Idag med dagens branschregler är det krav på att installationerna ska finns i ett fördelarskåp med vattentät botten och läckageindikering (skvallerrör).

Endast markerat som en mindre brist då det vid tidpunkten för installationens uppförande inte var något krav (1997).



68993972



Försäkringsbesiktning



Fuktskydd saknas i diskbänkskåp.

Utan fuktskydd är det svårt att upptäcka läckage från rörledningar. Vatten kan då tränga in i omkringliggande konstruktioner och orsaka fuktskador.

För att upptäcka eventuella läckage, installera ett fuktskydd.

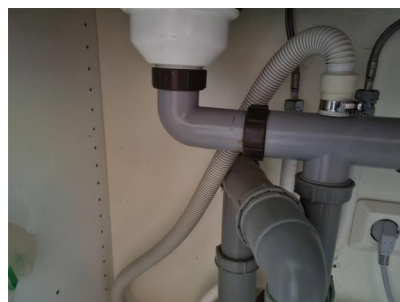
Med ett fuktskydd avses ett vattentätt ytskikt på golv i diskbänkskåp med uppvik mot väggar och med tätade rörgenomföringar genom ytskiktet.



Avloppsslang till diskmaskin är inte fast förankrad.

Avloppsslang från diskmaskin ska vara uppdragen och fäst mot köksbänkens undersida/vägg för att inte riskeras att skadas eller ryckas loss vilket kan leda till läckage med fuktskador.

Fastighetsägaren informerar om att detta kommer att åtgärdas innan försäljning.



Entréplan / Biblioteket



Inget att notera.

Entréplan / Matsal



Inget att notera.

Entréplan / Trappförråd

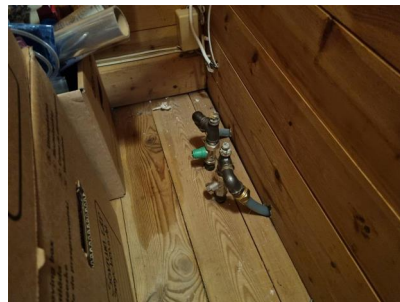


Golvvärmefördelare till matsal och bibliotek finns i oskyddat utrymme.

Idag med dagens branschregler är det krav på att installationerna ska finnas i ett fördelarskåp med vattentät botten och läckageindikering (skvallerrör).

Endast markerat som en mindre brist då det vid tidpunkten för installationens uppförande inte var något krav (1970-tal).

I övrigt finns en fuktfläck på golvet. Bedöms vara en äldre följdskada från en redan åtgärdad skada (torrt vid besiktningstillfället).



68993972



Försäkringsbesiktning

Entréplan / Vardagsrum



Golvvärmefördelare finns i utrymmet (2019).

Fördelarskåp med vattentät botten och läckageindikator finns.

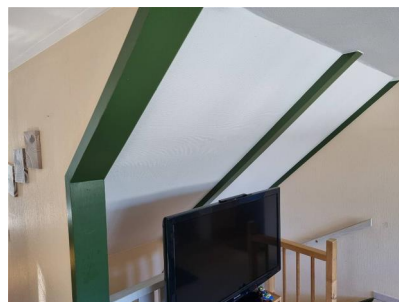
I övrigt inget att notera.

Övre plan / Allmänt



Parallelltak.

Innertak och yttertaket löper till stora delar parallellt, så kallat parallelltak. Det finns risk för skador i dessa delar både från utvändigt takläckage eller att fuktig bostadsluft kondenserar i parallelltaket, vilket inte går att upptäcka vid en besiktning. Det är därför viktigt att den yttre taktäckningen kontinuerligt ses över samt att ventilationen i bostaden fungerar tillfredsställande.



Övre plan / Trappa



Inget att notera.

Övre plan / Hall



Inget att notera.

Övre plan / Passage



Inget att notera.

Utrymmet inkluderar vindslucka.

Övre plan / Sovrum 1



Inget att notera.



Försäkringsbesiktning

Övre plan / Sovrum 2



Inget att notera.

Utrymmet inkluderar kattvind.

Övre plan / Sovrum 3



Inget att notera.

Övre plan / Dusch/Toalett



Utrymmet är i behov av renovering.

Utrymmet är äldre och har passerat tiden för sin tekniska livslängd. Brister finns.

Renovering av utrymmet rekommenderas. Kontakta en behörig våtrumsentreprenör för en renovering. I samband med renoveringen bör omkringliggande konstruktioner kontrolleras för att upptäcka eventuella följdskador.



- Klämring i golvbrunn är lös.

Den lösa klämringen i golvbrunnen medför att vatten kan tränga ner i omkringliggande konstruktioner med fuktskador som följd.

Klämringen är den detalj som håller fast golvets tätskikt mot golvbrunnen.

I övrigt är golvbrunnen av märket Jafo med en modell som tillverkades mellan 1982-1991. Denna modell är inte längre typgodkänd och måste bytas ut vid en eventuell renovering.



- Fuktindikering kring delar av golvbrunnen gav förhöjda fuktindikationer.

Detta kan vara ett tecken på en underliggande fuktskada.



68993972



Försäkringsbesiktning

- Tätskiktet (plastmatta) har släppt från delar av underlaget (väggar och golv).



Med vänliga hälsningar
Anticimex

Karl Gottberg
Namn

Kalmar
Kontor

2025-05-18
Datum

68993972



Försäkringsbesiktning

Vad man kan förvänta sig av ett hus

Ett hus kräver kontinuerligt underhåll, då alla byggnadsdelar utsätts för dagligt slitage. De flesta hus har någon form av brister och fel i form av skador eller risk för skador. Lättast att upptäcka är skador i synliga delar som golv- och väggbeklädnader. Även de delar av byggnaden som man inte ser utsätts för dagligt slitage, exempelvis fuktisoleringen mot en källaryttersvägg eller en dräneringsledning. Olika typer av fuktpåverkan är det vanligaste problemet. Fuktisolering och en dräneringsledning har en begränsad livslängd. En äldre dräneringsledning eller fuktisolering har normalt utsatts för sådant slitage att man kan förvänta sig att funktionen är nedsatt. En kryppgrund eller en vind utsätts för olika stora fuktbelastningar beroende på årstid, användning och geografi. Detsamma gäller konstruktioner på betongplatta, exempelvis golv i gillestugor.

Tätskiktet i ett våtrum kan vara utformat på olika sätt. Plastmattor på väggar och golv fungerar både som ytskikt och tätskikt. På plastmattor är det relativt enkelt att se om skador eller brister finns. Kakel och klinker fungerar som ytskikt i våtrum och tätskiktet finns under plattorna. Det går därför inte att göra en bedömning av skicket och tätheten hos materialet eller om det saknas tätskikt. Det är viktigt att tätskiktet är rätt monterat. Utföranden som inte är fackmässigt utfört drabbas ofta av skador.

Anticimex beskrivning av ord i besiktningsprotokollet

Anlöppta/Anlöpnig	Gråaktig fuktskada på eller mellan en isolerglasruta.
Bjälklag	Den del av byggnaden som golvet vilar på mellan två våningar eller mot grundläggningen.
Blindbotten	Undersidan av ett bjälklag i en kryppgrund eller torpargrund.
Boardskivor	Träfiberskivor som exempelvis används som blindbotten eller underlag för yttertak.
Dagvattensystem	Ett dagvattensystem med ledningar ska transportera bort det vatten som kommer från husets tak, vanligtvis via hängrännor och stuprör.
Dränering	Dränering ska bestå av dräneringsledning samt ett dränerande material utanför och under grunden. Dräneringen har som funktion att hindra grundvattnet och ytvattnet att komma i kontakt med betongplattan och i förekommande fall även källargrundmuren, se vidare dagvattensystem och källarens utvändiga fuktskydd.
Flytande golv	Golvkonstruktion ovanpå en gjuten betongplatta som vanligtvis inte har någon infästning vare sig mot golv eller vägg. Kan bestå av golvschivor eller bräder som ligger antingen ovanpå en hård isoleringsskiva av cellplast, papp eller distanserande matta.
Fuktkvot (FK)	Fuktkvoten beskriver fuktmängden i ett material. Fuktkvoten beskriver förhållandet mellan vikten vatten i ett material i förhållande till vikten torrt material och uttrycks i %. Vid 17% Fk finns det risk för mikrobiell tillväxt.
Fördelningsskåp	Fördelningsskåp för golvvärmslingor och/eller vatten med vattentätbotten och bakstycke försett med skvallerrör som mynnar ut i ett utrymme där det lätt kan upptäckas.
Kryppgrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför grundmursväggarna är oftast krypbart (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget).
Källarens utvändiga fuktskydd	Källarens utvändiga fuktskydd består normalt av tre delar. Dagvattensystem, dränering samt fuktskydd. Fuktskyddet kan vara en värmeisolering med dränerande funktion eller en fuktspärr i ett vattentätt material.
Läkt (strö- och bärläkt)	Trälister som takpannor hängs fast på. Kan även ligga under ett plåttak.
Lättbetong	Ett byggnadsmaterial i form av block, balkar och element. Jämfört med vanlig betong har lättbetong lägre vikt och sämre hållfasthet, men bättre värmeisoleringsegenskaper. Blåfärgad lättbetong (blåbetong) kan ge ifrån sig radon. Se vidare beskrivningen av Radon.
Markplan	Det plan som ligger i kontakt med marken, dvs det nedersta planet i huset.
Mikrobiell lukt	Lukt som bildas av mögel, röta eller bakterier.
Mikroorganismer	Samlingsnamn för mögel, röta och bakterier.
Okulär besiktning	Besiktning som utförs med hjälp av syn, lukt, känsel och hörsel utan att ingrepp görs i huset.
Platta på mark	Husgrund av en gjuten platta i betong under hela huset. Plattan är normalt tjockare (förstyvad) under yttersväggar och bärande innerväggar. Innergolvet ligger direkt ovanför den gjutna plattan, antingen uppreglat, flytande eller med ett ytskikt direkt på plattan.
Relativ fuktighet (RF)	Luftens fuktighet mäts i relativ fuktighet (RF). RF är enkelt uttryckt ett mått på hur mycket vatten som luften innehåller vid en viss temperatur och anges i %. Vid 75% RF finns det risk för mikrobiell tillväxt.

68993972



Försäkringsbesiktning

Radon	Osynlig, luktfri radioaktiv gas som bildas då grundämnet radium sönderfaller. Radon kan förekomma i byggnadsmaterial blå lättbetong (blåbetong) eller i marken. Enda sättet att upptäcka radon är att göra en mätning. Blåfärgad lättbetong har använts som byggnadsmaterial från slutet av 1920-talet till slutet av 1970-talet. Radon kan även förekomma i vatten
Råspont	Hyvlade och spontade brädor som exempelvis används som yttertakspanel eller blindbotten.
Syll (syllkonstruktion)	Underliggande träregel i väggen där väggen vilar mot grunden.
Taktäckning	Takmaterial som fungerar som väderskydd kan bestå av betongpannor, tegelpannor, plåt, tjärpapp, gummiduk, eternit etc.
Torpargrund	Typ av grundläggning där husets väggar och bjälklag vilar på sockel/grundmur. Utrymmet innanför sockeln/grundmuren är oftast inte krypbart. (utrymmet mellan mark och undersidan av bjälklaget.)
Tryckimpregnering	Metod för att rötskydda trä. Används främst för träkonstruktioner utomhus men kan också finnas inomhus, exempelvis i syllar.
Uppreglat golv	Träkonstruktion som bildar golv ovanpå en gjuten betongplatta.
Utreglad vägg	Träkonstruktion som bildar vägg innanför en murad eller gjuten källaryttervägg.
Yttertakspanel/ underlagstak	Takmaterial som ligger direkt mot takstolarna och fungerar som underlag för taktäckningen som kan bestå av råspont, boardskivor, eternit etc.

68993972



Försäkringsbesiktning

Besiktningens omfattning

Syfte

Försäkringsbesiktningen har till syfte att avgöra om och till vilken omfattning Dolda Fel-Försäkring kan tecknas i Anticimex Försäkringar AB. Besiktningen och protokollet är också en viktig del av beslutsunderlaget vid en fastighetsaffär och ger både säljaren och köparen en bild av byggnadens skick inför överlåtelsen. Besiktningen ersätter inte köparens undersökningsplikt utan är en del av undersökningsplikten.

Vem har rätt till besiktningsprotokollet

Besiktningsprotokollet upprättas av Anticimex Försäkringar AB.

Rätt till besiktningsprotokollet har också uppdragsgivaren. När säljaren är uppdragsgivare har också köparen samma rätt till protokollet som säljaren, se även under Ansvar och Reklamation.

När säljaren är uppdragsgivare rekommenderar Anticimex köparen att beställa en så kallad besiktningsgenomgång innan köpet genomförs. Vid en besiktningsgenomgång går besiktningsteknikern igenom besiktningsprotokollet med köparen så att denne får samma information som säljaren fått.

Observera att Anticimex ansvar gäller för en fastighetsöverlåtelse. Om köparen i överlåtelsen i sin tur säljer fastigheten kan aktuellt protokoll inte användas och Anticimex har således inte ansvar för besiktningen mot köpare i senare överlåtelser. Detta protokoll kan endast användas i fastighetsaffär förmedlad av Fastighetsbyrån.

Vad besiktningsteknikern gör

Besiktningen innehåller flera moment och resultatet av varje moment noteras i besiktningsprotokollet. Besiktningsuppdraget är slutfört när besiktningsprotokollet har skickats till uppdragsgivaren.

Upplysningar

Om köparen eller säljaren är med vid besiktningen så går Anticimex besiktningstekniker igenom vad som ska göras under besiktningen och ställer frågor om byggnaden. Om teknikern får ta del av handlingar och muntliga upplysningar om byggnaden så antecknas dessa i besiktningsprotokollet.

Teknikern kontrollerar inte riktigheten i lämnade handlingar och upplysningar. Uppgifterna som har lämnats är inte en garanti för att inga fel kan förekomma.

Besiktning

Om inte annat särskilt anges i uppdragsbekräftelsen så besiktigas fastighetens huvudbyggnad och i förekommande fall även garage/- carport. Besiktningsteknikern besiktigar tillgängliga utrymmen som kan nås genom anvisade dörrar, inspektionsluckor och liknande. Fönster och dörrars öppning- och stängningsfunktion kontrolleras stickprovsmässigt. Utvändiga ytor som fasader och tak besiktigas också. Fasader besiktigas från marken och tak besiktigas från marken eller från uppställd, säkrad och godkänd stege mot takfot eller i de fall det är möjligt på ett säkert sätt från takstege. Besiktningen är huvudsakligen en okulär besiktning där byggnadens skick och funktion kontrolleras. Med okulär besiktning menas det man kan se och känna utan ingrepp i byggnaden.

Fuktindikering

Förutom den okulära besiktningen utför besiktningsteknikern fuktindikering på något eller några ställen i våtrummen för i möjligaste mån upptäcka vattenskador. I besiktningsprotokollet framgår det vilket utslag fuktindikatorn visar. Ibland är det inte möjligt att göra en fuktindikering som visar ett relevant resultat. I sådana fall framgår detta i besiktningsprotokollet. Det är viktigt att veta att en fuktindikering inte är jämförbar med en mer ingående fuktmätning.

Kontroll av konstruktion

Besiktningen innehåller också en kontroll av konstruktion i syfte att upptäcka fukt- och lukterrelaterade skador. Kontroll av konstruktion kan innebära att provhål behöver utföras.

Kontroll av konstruktion görs på följande ställen där delar av stommen kan vara i kontakt med grundläggningen: I byggnader med platta på mark, källare eller suterrängvåning görs normalt minst två kontroller per markplan. Denna kontroll utförs förutsatt att det finns uppreglade eller flytande golv och vid upp- eller utreglade väggar i anslutning till grundkonstruktionen.

Har byggnaden platta på mark utan uppreglade eller flytande golv görs normalt minst två kontroller av väggsyllarna.

68993972

Försäkringsbesiktning

Har byggnaden kryp- eller torpargrund med bottenbjälklag av organiskt material görs normalt kontroll av syll underifrån. I vissa fall kan det bli nödvändigt att uppdragsgivaren tar upp en lucka eller utför någon motsvarande åtgärd för att möjliggöra relevant kontroll av syll och grund.

Fuktmätning utförs i vissa känsliga konstruktioner. Teknikern mäter relativ fuktighet (RF) och/- eller fuktkvot (FK). Då fuktmätningen utförs stickprovsmässigt så kan det finnas högre fuktvärden på andra ställen än där fuktmätningen utförs.

Bedömning av installationer

I besiktningsprotokollet noterar besiktningsteknikern för en lekman uppenbara okulära brister/skador i invändiga installationer för ventilation, uppvärmning, el, vatten- och avlopp, murstock och eldstäder. I kök och våtrum görs också stickprovsmässig indikation av skyddsjord. Några andra undersökningar än stickprovsmässig indikationskontroll av skyddsjord i kök och våtrum görs ej, dessa typer av undersökningar kräver i allmänhet tekniker med särskild behörighet för respektive installation. För en mer omfattande undersökning av installationerna rekommenderar vi att kontakt tas med sakkunnig på respektive område. Bedömningarna och rekommendationerna kan också grunda sig på säljarens uppgifter, allmänt kända ålders- och/eller försäkringsmässiga avskrivningar och/eller andra uppenbara indikationer på fel.

Bedömning av altaner, uterum och trappor

Vid bedömning av altaner, uterum utvändiga trappor och andra likvärdiga konstruktioner i anslutning till markplan och i direkt anslutning till byggnaden görs en okulär funktionsbesiktning utan ingrepp eller mätningar.

Gradering av upptäckta brister, risker och skador

I besiktningsprotokollet gör besiktningsteknikern noteringar om det som har framkommit vid besiktningen. Iakttagelserna graderas efter hur allvarliga bristerna eller skadorna är och om det finns särskilda risker.

Om teknikern inte upptäcker något som avviker från vad som kan förväntas av en viss byggnadsdel så noteras även detta i protokollet.

Undantag och begränsningar

Anticimex besiktning omfattar inte

- Ingrepp, mätningar, provtryckning och liknande som inte anges under rubriken Besiktningens omfattning ovan.
- Radonmätning, kontroll av förekomst av asbest, kontroll av vattenkvalitet eller vattenkvantitet, kontroll av system för el*, värme*, vatten*, ventilation* och avlopp* samt kontroll av maskinell utrustning, eldstäder*, rökgångar, murstock*, oljepanna, simbassänger. Andra markanläggningar så som murar och stenanläggningar samt marken.
- Anmärkning på bagatellartade förhållanden.
- Noteringar om estetiska eller arkitektoniska förhållanden som inte påverkar byggnadens funktion eller nyttjandet av byggnaden.
- Undanflyttning av lösöre såsom exempelvis mattor, sängar, soffor eller bokhyllor.

*En invändig okulär besiktning görs dock för att upptäcka för en lekman uppenbara skador/ brister, se ovan under Bedömning av installationer. *Observera att krav på ersättning för dolt fel avseende installationer märkta* omfattas av Dolda Fel-Försäkringen. Se försäkringsvillkoren och produktblad på www.fastighetsbyran.se.*

Uppdragsgivaren ansvarar för

- Att fastighetsägaren godkänner provhålltagning i byggnaden.
- Att fastighetsägaren lämnar uppgifter om tidigare skador eller om misstanke finns om fukt, röta, mögel, skadeinsekter eller vattenskadorna. Fastighetsägaren ska också upplysa om andra omständigheter som kan ha betydelse för besiktningen.
- Att fastighetsägaren bereder Anticimex besiktningstekniker tillträde för undersökning av alla utrymmen i byggnaden och upplyser om var dörrar och inspektionsluckor är belägna.
- Att fastighetsägaren noggrant efterföljer eventuella instruktioner som meddelas av Anticimex, exempelvis avseende tillhandahållande av godkända stegar, borttagande av lösöre och andra förberedelser för att möjliggöra besiktningen.

Betalning för försäkringsbesiktning

Ersättning för Försäkringsbesiktningen ingår i den premie som faktureras uppdragsgivaren i samband med tecknande av försäkring. Om uppdragsgivaren väljer att inte teckna försäkring efter utförd besiktning men fullföljer försäljningen har Anticimex rätt att fakturera uppdragsgivaren för besiktningen efter gällande prislista. Om en kompletterande besiktning eller en ombesiktning utförs efter beställning av kund kommer även sådan besiktning faktureras separat efter då gällande prislista.

68993972

Försäkringsbesiktning

Ansvar

För att protokollet ska få användas i annat syfte eller av en annan person, än vad som framgår under rubrikerna Syfte och Vem har rätt till besiktningsprotokollet, så måste Anticimex godkänna detta skriftligen. I annat fall tar Anticimex inget ansvar för protokollets innehåll. Om uppdragsgivaren eller annan som har rätt till besiktningsprotokollet menar att annan information framkommit muntligen än vad som framgår av besiktningsprotokollet så ska personen i fråga omedelbart vid mottagandet av protokollet begära skriftlig komplettering. Sådan begäran om komplettering ska ske skriftligen till Anticimex. Begärs inte en sådan komplettering så kan inte uppdraget reklameras med hänvisning till den muntliga informationen.

Om Dolda Fel-Försäkringen inte tecknas och försäljning inte fullföljs med Fastighetsbyrån ansvarar Anticimex för innehållet i besiktningsprotokollet i enlighet med villkor som levereras separat i samband med fakturering av uppdraget, och under förutsättning att besiktningsuppdraget betalats. För villkor se även www.anticimex.se "Anticimex Överlåtelsebesiktning Nivå 2".

Reklamationer

Vid missnöje med Anticimex AB (nedan Anticimex) utförande av uppdraget eller anmärkning mot Anticimex i övrigt så ska skriftlig reklamation göras till det Anticimexkontor som utfört uppdraget. Reklamationen ska göras snarast möjligt efter att felet upptäcktes eller borde ha upptäckts, reklamation ska i alla händelser ske senast inom tre år från besiktningstillfället. Om reklamation inte görs enligt ovan så får inte eventuella fel göras gällande. Anticimex ansvar är under alla förhållanden begränsat till 1 000 000 kronor för det här besiktningsuppdraget. Anticimex friskriver sig för samtliga skador och krav understigande 10 000 kronor. Om säljaren är uppdragsgivare kan köparen reklamera besiktningen och Anticimex tar samma ansvar mot denna som om köparen själv varit uppdragsgivare.

Besiktningsprotokoll och tecknande av försäkring

För att kunna teckna försäkringen får protokollet vid köpekontraktets undertecknande inte vara äldre än 12 månader. Efter 12 månader krävs att en ombesiktning utförs. Ombesiktningen beställs hos lokalt Anticimexkontor och faktureras separat.

Personuppgifter, kunduppgifter, besiktningsprotokoll mm.

I samband med uppdraget behandlar Anticimex personuppgifter hänförliga till bland andra kunder, försäkringstagare, försäkringshavare, betalare och kontaktpersoner. Vi samlar främst in uppgifterna från din mäklare i samband med köp eller försäljning av fastighet, lägenhet eller byggnad. Vi kan också komma att samla in uppgifter direkt från dig.

De uppgifter vi behandlar är namn-, adress- och kontaktuppgifter, personnummer och i vissa fall även uppgifter om vissa ekonomiska förhållanden, t.ex. om en kreditupplysning behöver tas. Om uppdraget beställs av en presumtiv köpare kan vi komma att behandla uppgifter om säljaren för att kunna utföra uppdraget. Vi samlar även in och behandlar uppgifter om fastigheter, byggnader, verksamheter och andra serviceobjekt.

Ändamålet med vår behandling är att vi ska kunna teckna, fullgöra och administrera avtal i syfte att tillhandahålla våra tjänster till dig. Dina personuppgifter används främst för att boka, genomföra och protokollföra uppdraget. Den rättsliga grunden för behandlingen är att fullgöra avtalet med dig. Dina uppgifter kan även behandlas för marknadsföring, sammanställning av marknads- och kundanalyser samt statistik, med grund i Anticimex berättigade intresse.

Uppgifterna vi samlar in är avsedda att i första hand användas av bolag inom Anticimex-gruppen, men personuppgifter kan komma att lämnas ut till andra företag, föreningar och organisationer som Anticimex-gruppen samarbetar med, exempelvis ditt försäkringsbolag, fastighetsmäklare och banker, samt till myndigheter när det föreligger skyldighet därom enligt lag. I det fall uppdraget är kopplat till en överlåtelseförsäkring kan besiktningsprotokollet delas med både köparen och säljaren i affären, samt med presumtiva köpare. Dina personuppgifter sparas hos oss i 10 år, eller, om uppdraget kopplas till en försäkring, 10 år efter försäkringens upphörande.

Mer information om hur vi behandlar dina personuppgifter, dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen och hur du utövar dem finner du på anticimex.se/integritetspolicy. Om du önskar kontakta oss med anledning av vår hantering av dina personuppgifter, ställa frågor eller lämna klagomål är du välkommen att kontakta oss på gdpr@anticimex.se, ringa till vår kundtjänst eller använda någon av de andra kontaktvägarna listade i vår integritetspolicy. Om du anser att vi behandlat dina uppgifter i strid med dataskyddsförordningen har du även rätt att inge klagomål till Integritetsskyddsmyndigheten (IMY).

68993972

